

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Company s.p.a Amco-asset management**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **22/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Unità immobili-**  
**liare ad uso commerciale**

**Esperto alla stima:** Geom. Daniele Stufara  
**Codice fiscale:** STFDNL71H07L117D  
**Studio in:** Strada di collescipoli 57 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744-288204  
**Fax:** 0744-227489  
**Email:** daniele@studiofancelloestufara.com  
**Pec:** daniele.stufara@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA DEI SETTE MARTIRI n. 8/B - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare ad uso commerciale

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozio [N]

**OMISSIS** (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 157, particella 239, subalterno 1, indirizzo VIA DEI SETTE MARTIRI n. 8/B, piano T, comune Orvieto, categoria C/1, classe 7, consistenza 87, superficie 101, rendita € 1379.41

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA DEI SETTE MARTIRI n. 8/B - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare ad uso commerciale

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA DEI SETTE MARTIRI n. 8/B - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare ad uso commerciale

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA DEI SETTE MARTIRI n. 8/B - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare ad uso commerciale

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a., Equitalia Umbria S.p.a, Equitalia Centro S.p.a di Firenze, Amco-asset management company s.p.a

### 5 Comproprietari

.

**Beni:** VIA DEI SETTE MARTIRI n. 8/B - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare ad uso commerciale

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA DEI SETTE MARTIRI n. 8/B - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare ad uso commerciale

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA DEI SETTE MARTIRI n. 8/B - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare ad uso commerciale

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA DEI SETTE MARTIRI n. 8/B - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Unità immobiliare ad uso commerciale

**Valore complessivo intero:** 62.000,00

Beni in **Orvieto (TR)**  
Località/Frazione  
VIA DEI SETTE MARTIRI n. 8/B

### **Lotto: 001 - Unità immobiliare ad uso commerciale**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Negozio [N] sito in Orvieto (TR) CAP: 05018 frazione: Orvieto scalo, Vi dei sette Martiri n. 8/B**

##### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **OMISSIS** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: **OMISSIS** (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 157, particella 239, subalterno 1, indirizzo VIA DEI SETTE MARTIRI n. 8/B, piano T, comune Orvieto, categoria C/1, classe 7, consistenza 87, superficie 101, rendita € 1379.41

Derivante da: Atto del 05/04/2006 Pubblico ufficiale FRANCO CAMPIONI Sede ORVIETO (TR) Repertorio n. 16158 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3269.1/2006 Reparto PI di TERNI in atti dal 27/04/2006

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: corte, via Pubblica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: variazione catastale -DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

Variazione catastale DOCFA: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

#### **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'area in cui è inserito l'immobile oggetto della perizia, ricade nella zona tra Orvieto scalo e Orvieto zona centro storico, nei dintorni dell'immobile è possibile trovare ristoranti, bar, negozi ed in generale di tutti i servizi essenziali. L'ubicazione dell'immobile, situata a 2km dalla stazione, 3 km dal centro storico se si vogliono raggiungere le principali attrazioni storiche della zona, dove sono presenti sia edifici di primaria necessità che di pubblica utilità come scuole, banche, negozi, uffici ecc. Nella zona sono presenti inoltre pensioni, alberghi e parchi.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Banche e uffici postali (Buono), Scuole (Buono), Ospedale e strutture sanitarie (Buono), Strutture amministrative e Uffici pubblici (Buono), Strutture commerciali (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Terni, Perugia, Todi.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Corbara, Riserva del Monte Peglia, Anello della Rupe e Colline dell'Orvietano.

**Attrazioni storiche:** Duomo di Orvieto, Il tempio etrusco del Belvedere, Il Pozzo di S.Patrizio, Chiesa di S.Giovenale, Il museo archeologico Nazionale.

**Principali collegamenti pubblici:** Collegamenti stradali Terni: 70km; Perugia:77km; Todi: 40km, Treno 2 km, Autobus 10 Mt

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. contro **OMISSIS**; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 120000 ; A rogito di Notaio Clericò Filippo in data 13/05/2008 ai nn. 6311/3995; Iscritto/trascritto a Terni in data 21/05/2008 ai nn. 5978/1141

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Umbria S.p.a contro **OMISSIS**; Derivante da: Ipoteca legale art.77 dpr 602/73 d.lgs 46/99; Importo ipoteca: € 45364.32; Importo capitale: € 22682.16 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 10/06/2010 ai nn. 9144; Iscritto/trascritto a Terni in data 23/10/2010 ai nn. 7677/1402

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Centro S.p.a di Firenze contro **OMISSIS**;  
Derivante da: Ipoteca legale di ruolo; Importo ipoteca: € 113188.64; Importo capitale: € 56594.32 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 03/02/2015 ai nn. 480/10915;  
Iscritto/trascritto a Terni in data 06/02/2015 ai nn. 998/127

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Amco-asset management company s.p.a contro **OMISSIS**;  
Derivante da: Atto esecutivo o cautelare ; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 02/02/2024 ai nn. 30 iscritto/trascritto a Terni in data 28/02/2024 ai nn. 2183/1659;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica presunta: "G"

**Avvertenze ulteriori:** Vincolo urbanistico: Beni paesaggistici D.lgs.42/2004 art. 136

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** Proprieta' 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 25/07/1990** .  
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pongelli, in data 07/04/1988, n. rep. 112584  
; reg n. 246 del 27/04/1988 a Terni

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** Diritto di: 1/1 di proprietà **proprietario/i ante ventennio al 05/04/2006** . In forza di denuncia di successione - a rogito di Successione Testamentaria, in data 03/04/1991, ai nn. 83/270; registrato a Orvieto, in data 24/08/1990, ai nn. 389/1; trascritto a Orvieto, in data 04/04/1991, ai nn. 3361/2565. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - TRASCRIZIONE del 04/04/2024 - Registro Particolare 2790 Registro Generale 3650 Pubblico ufficiale FRANCO CAMPIONI Repertorio 16158/9322 del 05/04/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE -

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** Diritto di: 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dal 05/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Franco Campioni, in data 05/04/2006, ai nn. 16158/9322; trascritto a Terni, in data 26/04/2006, ai nn. 5329/3269.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n. 10/168 del 5/02/1964 per costruzione fabbricato in via 7 Martiri;

Variante del 28/05/1965;

Abitabilità/agibilità in data 06/10/1971 al n. di prot.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Negoziò [N]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Opere interne

sanatoria edilizia: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Negoziò [N]

Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	APROVATO CON DELIBERA DI C.C. N° 22 DEL 10 APRILE 2019
Zona omogenea:	Zona B1. Residenziali sature
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8.1. Zone B1. Residenziali sature.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI: Beni paesaggistici D.lgs.42/2004 art. 136
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/mq
Rapporto di copertura:	-

Altezza massima ammessa:	10.50
Volume massimo ammesso:	-

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Negozio [N]** di cui al punto **A**

Unità immobiliare ad uso commerciale (C/1- negozi e botteghe) posta al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su due piano fuori terra, ubicato in zona semicentrale a Orvieto scalo. Il locale è composto da un ampio salone, un bagno ed un ripostiglio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **102,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel 1966

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civico n. 8/B; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,26

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso le condizioni generali dell'immobile sono da considerarsi sufficienti.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera**

Strutture verticali

materiale: **c.a.**



**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>Vetrine</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: n. 2 Vetrine fronte strada di cui una fissa e una con porta ingresso a battente
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: finestre verso l'esterno su prospetti laterali
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: porte interne
Manto di copertura	materiale: <b>tegole</b> coibentazione: <b>n.d.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di tufo</b> rivestimento: <b>a vista</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>GRES</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>struttura in metallo e pannelli</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>n.d.</b>
Fognatura	recapito: <b>collettore o rete comunale</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>n.d.</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Impianto realizzato al momento della costruzione - Data di adeguamento n.d.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Dichiarazione di conformità n.d.

**Riscaldamento :**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie del bene oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale del fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. La valutazione finale avverrà considerando la superficie commerciale data la somma della superficie reale lorda in misura del 100%. La superficie commerciale, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla superficie principale (superficie reale lorda) .

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
		<b>102,00</b>		<b>102,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2023

Zona: Orvieto

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 1300

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Le condizioni del mercato immobiliare urbano inducono lo scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio od aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo, attraverso l'esame dei dati reperiti presso l'OMI, il borsino immobiliare della camera di commercio dell'Umbria e di alcuni siti di agenzie immobiliari. Il presente lotto è costituito da : piena proprietà pari a 1/1 di unità immobiliare ad uso commerciale ubicato in Via dei sette Martiri n. 8/B P.T.

Il mercato offre disponibilità di comparabili dall'esame dei quali si è emerso che i prezzi di mercato attuali nel comune di Orvieto, oscilla tra €/mq 800 ed €1600 per mq di superficie lorda. Si sono presi in esame anche i dati reperiti dal sito borsinoimmobiliare.it, nella zona considerata, i valori variano fino ad un massimo di €/mq 1015. I dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate ( Anno 2023 - Semestre 2) evidenziando che nella zona (codice E1- microzona 2-Suburbana/CICONIA-SFERRACAVALLO--ORVIETO SCALO-SEGHERIA-LASVOLTA) per immobili ad uso commerciale si va dai 650€/mq ai 1300€/mq. Si è provveduto ad analizzare anche i dati preso la Borsa Immobiliare dell'Umbria (C.C.I.A.A. di Perugia e Terni) riferiti al periodo IV° Trimestre 2023, dove si è riscontrato che i prezzi relativi ai beni comparabili vanno da un minimo di €/mq 700 ad un massimo di €/mq 1400. In conclusione, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori unitari: unità immobiliare ad uso commerciale - € 750 per mq di superficie commerciale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Orvieto;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;  
 Uffici del registro di Terni;  
 Ufficio tecnico di Orvieto;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari Orvieto;  
 O.M.I. - Orvieto;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Immobile ad uso commerciale - Stato Normale - euro/mq 650-1300;

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare, Borsa immobiliare dell'Umbria (listino edito dalla CCIAA di Perugia), siti internet di agenzie immobiliari, conoscenza personale ed esperienza dell'esperto..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Negozio [N]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.500,00.

Sono stati presi in considerazione tutti gli immobili della stessa epoca e della stessa zona, considerando tutti i parametri simili per la stima dell'immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Commerciale	102,00	€ 750,00	€ 76.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.500,00
Valore corpo			€ 76.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozio [N]	102,00	€ 76.500,00	€ 76.500,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 11.475,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.800,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 62.000,00</b>
---	--------------------

Data:  
11-11-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Daniele Stufara**

**Allegati :**

- **Documentazione fotografica, catasto - ultima Planimetria in atti e visure catastali, planimetria Situazione attuale, titoli edilizi, conservatoria - elenco sintetico formalità, relazione notarile, estratto PRG e NTA.**